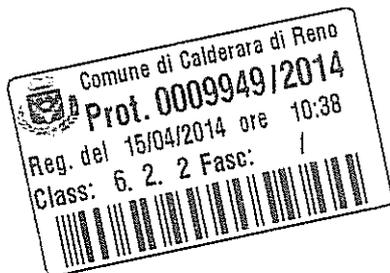


COMUNE di CALDERARA DI RENO

Variante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
Zona B4-Comparto 15 ex15C2D, Via Roma

1) RELAZIONE TECNICA

I committenti



Lorenzo Vignoli (c.f. VGNLNZ69L074A944P)
Olimpia Valeriani (c.f. VLRLMP50C66C075F)
Marco Lucchini (c.f. LCCMRC74P16A944D)
Alessandro Lucchini (c.f. LCCLSN79P27A944Z)

Handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed in the adjacent block.

Il Progettista

arch. Carlo Gabriele Di Carlo
(c.f. DCR CLG 68B02 513Y)



San Giovanni in Persiceto

Aprile 2014

VARIANTE al PIANO PARTICOLAREGGIATO di INIZIATIVA PRIVATA: Zona B4 Comparto 15 ex15C2D, Via Roma – PROPRIETARI: Vignoli Lorenzo, Valeriani Olimpia, Lucchini Marco e Lucchini Alessandro.

Il sottoscritto, arch. Carlo Gabriele Di Carlo, redige la presente relazione tecnica al fine di ricostruire l'iter temporale e progettuale del Piano Particolareggiato in oggetto e di cui si presenta l'odierna Richiesta di Variante.

Il piano particolareggiato originario è stato approvato con la Delibera n. 38 del Consiglio Comunale del 30/05/2000.

Di esso si riporta uno stralcio della Convenzione inerente le opere di urbanizzazione primaria, interne al comparto, a carico del committente concessionario:

- realizzazione di strada di accesso ai lotti e piazzale parcheggio pubblico,
- rete fognaria in pvc,
- rete di distribuzione SEABO in polietilene PN16, TELECOM, ENEL,
- rete di illuminazione pubblica,

per un importo complessivo di £. 67.450.000, pari ad € 34.835,02.

Inoltre, sempre a carico del committente, come ulteriore onere di urbanizzazione, dovuto all'incremento di carico urbanistico a seguito dell'intervento in oggetto, si prevedevano le seguenti opere, su suolo del Comune, nell'area a verde pubblico contigua al comparto:

- realizzazione di marciapiede pubblico in continuità con quello già esistente,
- completamento di percorso pedonale con adozione, su di un lato, di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche, in tubi di PVC microforato e protetto con fibra in noce di cocco o tessuto geotessile, collegato alla rete fognante
- sistemazione dell'area verde
- illuminazione pubblica
- predisposizione di segnaletica orizzontale e verticale

Sempre in sede di convenzione, si prevedeva la cessione, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria del comparto; il Comune si riservava, a seguito di collaudo favorevole di esse, il loro trasferimento, a titolo gratuito, nella piena proprietà del Comune stesso, sulla base di frazionamento a carico del concessionario. In tal caso, con il trasferimento a carico del Comune della proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi, si trasferivano anche degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. In alternativa, il Comune poteva asservirsi il parcheggio pubblico con mantenimento, a carico della proprietà, di tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Infine, in detta convenzione, la proprietà si impegnava, in seguito ad eventuale richiesta da parte del Comune, di cedere le quote di terreno di sua proprietà, comprese nel comparto in oggetto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in particolare:

- quota parte di strada di accesso al comparto per consentire l'ingresso al parcheggio pubblico
- piazzola di parcheggio pubblico
- marciapiede pubblico contiguo al comparto su Via Roma

Inoltre, per quanto concerneva la monetizzazione del Verde Pubblico, l'importo previsto dalla delibera n.71/00 del Consiglio Comunale consisteva in Euro 29.706,60 (Lire 57.520.000), come riportato nella comunicazione per la firma ed il ritiro dell'atto di concessione del 4/1/2001 prot. 220/01 – Concessione Edilizia n. 8780/2000.

Successivamente, durante il corso di realizzazione dei lavori, veniva presentata una Variante in Corso d'Opera, a firma del sottoscritto, alle opere di urbanizzazione primaria del Comparto 15-Zona B4 Via Roma, per la quale si rilasciava il Permesso di Costruire n. 9746, in data 3/6/2003.

Di seguito si riporta una descrizione delle opere di urbanizzazione primaria previste nei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calderara di Reno.

- Progetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, richiesta di Concessione Edilizia per opere di Urbanizzazione Primaria del Comparto 15B4-Via Roma-P.G. n. 16036 del 11/07/2000:
 - realizzazione di marciapiede pubblico, lato est, di Via Roma, in continuità di quello esistente e di marciapiede pubblico, lato sud, della strada di accesso ai lotti ed al parcheggio pubblico, entrambi dotati di cordoli in granito (dim. cm. 12x22)
 - attraversamento pedonale, in corrispondenza dell'innesto della strada di lottizzazione con Via Roma, dotato di rampe ed elementi di raccordo in granito
 - attraversamento pedonale e ciclabile, dotato di rampe, su Via Roma
 - aree per parcheggi e verde pubblico
 - n.2 pali di pubblica illuminazione disposti sul lato sud della strada di accesso ai lotti
 - un portale a bandiera, del tipo conforme al codice della strada e con segnale luminoso di attraversamento ciclopedonale
 - segnaletica di pista ciclabile, in sede promiscua
- Permesso di Costruire n. 9746 del 3/6/2003, Variante in Corso d'Opera alle opere di Urbanizzazione Primaria del Comparto 15 – Zona B4 in Via Roma; le cui modifiche consistono in:
 - eliminazione delle aiuole verdi, in corrispondenza dei parcheggi in linea collocati nella strada di accesso ai lotti
 - realizzazione di una fascia di verde pubblico, lato sud, nella parte terminale del marciapiede
 - pavimentazione del marciapiede, della strada di accesso ai lotti, in porfido
 - spostamento, dal lato sud al lato nord, dei due lampioni della pubblica illuminazione

- Denuncia di Inizio Attività (P.U.T. 11229 del 6/8/2007) per Proroga dei termini di completamento opere urbanizzazione primaria previste dal P.d.C. n. 9746 del 3/6/2003:
 - le opere mancanti risultano essere il marciapiede, lato est, di Via Roma, l'attraversamento, ciclabile e pedonale, su Via Roma e la segnaletica, orizzontale, con rampa in granito, in corrispondenza dell'innesto della strada di accesso ai lotti con Via Roma.

Attualmente, il sottoscritto, a seguito di richiesta dei proprietari del Piano Particolareggiato, ha effettuato un sopralluogo dell'area in esame e, delle opere previste nei menzionati progetti, non risultano eseguiti:

- l'attraversamento ciclopeditonale, con relativo portale a bandiera dotato di segnale luminoso, su Via Roma
- la segnaletica orizzontale delimitante i parcheggi pubblici posti nella via di accesso ai lotti

mentre, risulta realizzata, su Via Roma, la segnaletica orizzontale di attraversamento pedonale, la cui posizione originaria doveva essere in corrispondenza dell'innesto di Via Roma con la strada di accesso ai lotti.

A tal proposito, per una migliore comprensione di quanto suddetto si rimanda alla visione delle Tavole di Piano (Tav.1 – Tav.2) allegata alla Domanda di Variante.

In merito a quanto sopra riportato, circa il confronto dei computi metrici delle opere previste dai vari progetti presentati, si rimanda all'elaborato n.2 allegato alla Domanda di Variante a piano.

Per completare l'inquadramento dello stato del comparto, inoltre, si riporta la situazione, in essere, della porzione di verde pubblico, di mq. 71, individuata catastalmente dalle particelle: 833-793-835 del Foglio 37, situata in corrispondenza dei lati sud-est dei lotti di proprietà dei signori committenti del comparto ed adiacenti la pista ciclo-pedonale esistente.

A tal proposito i signori proprietari e committenti, in data 24/4/2003, hanno inoltrato la Richiesta di cessione della porzione di terreno, di cui si sono riportate le particelle. In tale richiesta si comunicava la necessità di una sistemazione adeguata della medesima, considerando le variazioni di quota esistenti. In merito, i richiedenti si impegnavano a sistemare, a proprie spese, l'area in questione e a realizzare la recinzione, rispetto alla pista ciclo-pedonale, e la rispettiva canalina per lo scolo delle acque meteoriche. I proprietari, inoltre, si facevano carico delle spese notarili e del costo del frazionamento relativi. In aggiunta, il sig. Lucchini Giuseppe si impegnavo, nel caso di un'eventuale richiesta futura da parte dell'Amministrazione comunale per la realizzazione di un percorso ciclo pedonale nel tratto interessato, di cedere la sua porzione di terreno e di rimuovere la recinzione, realizzata nel tratto in esame, senza richiedere alcun

compenso a riguardo. Il Comune di Calderara di Reno, con comunicazione del 15/5/2003, prot. gen.11632, accoglieva la richiesta di cessione dell'area in oggetto, confermando agli interessati di occuparsi del frazionamento di essa e degli spazi relativi alle opere di urbanizzazione da cedere al Comune e confermando la necessità di rendere disponibile tale area, qualora l'Amministrazione comunale volesse mantenere la continuità del passaggio pedonale di collegamento con Via Matteotti e, come ultima condizione, chiedeva di concordare la realizzazione del citato tratto di recinzione con i tecnici comunali in modo tale che fosse realizzato secondo le loro direttive e di prevedere il sistema di scolo delle acque al lato del percorso pedonale. Attualmente delle opere richieste dal Comune, per la cessione dell'area, risultano compiute la sistemazione del terreno, la recinzione e la canalina di scolo delle acque meteoriche ed il frazionamento.

Infine, dell'area in esame, si è provveduto a stilare una stima (ved. Allegato "C" della Convenzione) secondo una metodologia indicata dall'Ufficio dei Lavori Pubblici ed utilizzata per indicare il valore di un immobile sito nelle vicinanze di essa; da tale stima risulta un valore, dell'area in oggetto, pari ad Euro 3.692,00.

San Giovanni in Persiceto,

Il Tecnico

